

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 14 Maart 2024

Zijn aanwezig :

Gemeentebestuur Anderlecht

Voorzitter: Mvr. MÜLLER-HÜBSCH
Stedenbouw: Dhr. BREYNE
Secretaris: Mvr. VERSTRAETEN

Milieu: Mvr. STAELS

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw

Dhr. AIAD

Leefmilieu Brussel

Dhr. MOENECLAY

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van Monumenten en landschappen

Dhr. DESWAEF

DOSSIER

PV01	Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door de VLAAMSE VERVOERMAATSCHAPPIJ - DE LIJN RECHTSVORM: VLGEWGEM
Voorwerp van de aanvraag	regulariseren van meerdere constructies/ingrepen op de site van "De Lijn": plaatsen van een vloeistofdichte piste, plaatsen van een overdekte fietsenstalling van 36 plaatsen, plaatsen een hoogspanningscabine en de installatie van een opslagcontainer, bureaucontainer en container horende bij de carwash.
Adres	Bergense Steenweg 1179, Klaverstraat, 65
GBP	structurerende ruimten, sterk gemengde gebieden
BBP	"KLAVERWIJK" op 28/03/2013. VV : (VV) 4 afgeleverd op 11/03/1963.

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 14 Maart 2024

BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE COMMISSIE

**A. OPMERKINGEN EN/OF KLACHTEN AANGEKOMEN BIJ HET
GEMEENTEBESTUUR:**

Geen opmerkingen werd ingediend.

**B. PERSONEN DIE GEVRAAGD HEBBEN OM GEHOORD TE WORDEN EN DIE
WERDEN OPGEROEPEN:**

De architect en de aanvrager werden gehoord.

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 14 Maart 2024

BESLIST

GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Overwegende dat de aanvraag in het gewestelijk bestemmingsplan (GBP), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 3 mei 2001, gelegen is in een sterk gemengd gebied en langs een structurerende ruimte (kant van de Bergensesteenweg) ;

Overwegende dat het goed gelegen is binnen de grenzen van het bijzonder bestemmingsplan BBP “Klaverwijk”, goedgekeurd bij regeringsbesluit van 28 maart 2013 ;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen, met toepassing van :

- artikel 176/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) (een gemengd project dat zowel een milieuvergunning van klasse 1B of 1A als een stedenbouwkundige vergunning vereist) ;
- Gelet op de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen, 1B : artikel 40 ;
- het algemene voorschrift 0.6. van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) : handelingen en werken die de binnenterreinen van de huizenblokken aantasten ;

Overwegende dat de aanvraag gericht is op de regularisatie van verschillende bouwwerken/interventies op de site van De Lijn :

- een waterdichte en -ondoorlaatbare strook ;
- een overkapping voor de gasflessen ;
- een overdekte fietsenstalling ;
- 3 containers (kantoorcontainer, voorraadcontainer en container als reservoir voor Ad Blue) ;
- een hoogspanningscabine ;
- een container die bij de carwash hoort ;

Overwegende dat de site een industrieel geheel van eclectische stijl met pittoreske invloeden, in 1913 ontworpen door ingenieur L. Darteville, omvat ;

Overwegende dat de gebouwen aan de straatkant, gelegen langs de Bergensesteenweg 1179 en de Klaverstraat 65, een voormalige opslagplaats is van Het Rad, van de Nationale Maatschappij van Buurtspoorwegen ; dat de gebouwen werden opgenomen in de inventaris van het bouwkundige erfgoed ;

Overwegende dat een waterdichte strook werd aangelegd dicht bij het reservoir voor motorolie; dat die strook is vervaardigd in waterdichte en -ondoorlaatbare materialen teneinde bodemvervuiling tegen te gaan in geval van een lek en/of lozing van gebruikte motorolie ;

Overwegende dat een overkapping/hokje voor de afscherming van de opgeslagen gasflessen is gemaakt aan de zijgevel van het gebouw gelegen op nr. 65 van de Klaverstraat ; dat het de bedoeling is de gasflessen op die manier af te schermen van slechte weersomstandigheden ;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 14 Maart 2024

Overwegende dat die overkapping/dat hokje wordt ingeplant op een goed dat in de inventaris is opgenomen, en dat het bijgevolg aangewezen is kwaliteitsvollere materialen te gebruiken die het visuele aspect van de buitenkant van het gebouw mooier maakt ;

Overwegende dat op het binnenterrein van het huizenblok een fietsenstalling, waar 36 fietsparkeerplaatsen zijn voorzien, in staalplaat is gebouwd ;

Overwegende dat het aangewezen is een opengewerkte fietsenstalling, met dezelfde of een kleinere grondinname en met een lichte structuur en kwaliteitsvollere materialen, die esthetischer zijn, zoals hout, metaal of kunststof, te voorzien ;

Overwegende dat op het binnenterrein van het huizenblok eveneens 3 containers zijn geplaatst, namelijk :

- een kantoorcontainer (hoogte: 2,60 m; breedte: 3 m; lengte: 6 m) ;
- een opslagcontainer (hoogte: 2,30 m; breedte: 2,05 m; lengte: 3,10 m) ;
- een AdBluecontainer (hoogte: 2,45 m; breedte: 1,55 m; lengte: 3,35 m) ;

Overwegende dat die containers in het bijzonder bestemmingsplan dat op dit perceel van toepassing is, gelegen zijn in een gebied voor wegen en openbare ruimte voor (semi)voetgangers; dat die zone deel uitmaakt van openbaar domein – wegen en structurerende openbare ruimte, in de eerste plaats bestemd voor voetgangers (verplaatsing, ontspanning) en andere zogenaamd “zachte” modi; dat de groenaanleg en verhardingen die erbij horen er integraal deel van uitmaken;

Overwegende dat die ruimtes, op het vlak van stedenbouwkundige kenmerken, het voorwerp moeten uitmaken van een kwaliteitsvolle landschappelijke aanleg; dat de kantoorcontainer en de opslagcontainer de facto moeten worden verplaatst naar een sterk gemengd gebied, voorzien in het BBP;

Overwegende dat een hoogspanningscabine (hoogte: 2,80 m; breedte: 2,40 m; lengte: 3,85 m) in de beplante zone langs de Klaverstraat werd opgetrokken; dat de grondinname van die cabine 9,24 m² bedraagt;

Overwegende dat die technische installatie dicht bij de openbare weg moet worden geïnstalleerd om de bevoegde diensten in geval van een interventie een vlotte toegang te verschaffen; dat het evenwel aangewezen is dat er een haag wordt geplant langs de bestaande afsluiting teneinde de impact op het bestaande bouwwerk en de zichten vanaf de openbare ruimte te verminderen;

Overwegende dat een vierde container werd geplaatst naast de carwash (hoogte: 2,45 m; breedte: 2,70 m; lengte: 3 m); dat die nuttig is voor de goede werking van die carwash;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur;

- 1.5 de bouwwerken of installaties van het modulaire en/of lichte type, de bouw van constructies of de plaatsing van vaste installaties van het modulaire en/of lichte type, met uitzondering van een woning van het modulaire en/of lichte type, worden vergund voor een maximale duur van 10 jaar;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 14 Maart 2024

Overwegende wat voorafgaat, is de plaatsing van 4 containers (kantoor, opslag, Ad Blue en carwash) slechts toegestaan voor een maximale duur van drie (3) jaar ;

Overwegende dat het om een vernieuwing van milieuvergunning gaat met een aanpassing van een aantal ingedeelde inrichtingen voor een stelplaats met onderhoudsatelier voor bussen van De Lijn ;

Overwegende dat de aanpassingen/wijzigingen/regularisaties niet zullen leiden tot een substantiële toename van de milieuhinder, integendeel :

Verschillende (enkelwandige)opslagtanks worden buiten gebruik genomen ;

Alle opslagtanks zijn nu dubbelwandig uitgevoerd ;

- de opslag van afvalolie in vaten wordt vervangen door opslag in een bovengrondse, dubbelwandige tank ;
- er wordt een nieuwe vloeistofdichte piste incl. KWS aangelegd ;
- de wasplaats wordt vernieuwd, de chassisreiniging wordt gecombineerd met de wasstraat ;

Gelet op het gunstige advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van 6 23 januari 2024, met de referentie CP.1993.2194/8 ;

Aangezien tijdens het openbaar onderzoek dat van 01/02/2024 tot 01/03/2024 werd gehouden, geen bezwaarschriften werden ingediend ;

Overwegende dat uit alles wat voorafgaat en middels de hierboven gevraagde wijzigingen, het project beter in overeenstemming zal zijn met de stedenbouwkundige kenmerken van het nabijgelegen stadskader en tegemoetkomen aan het principe van de goede plaatselijke aanleg ;

OVERLEGCOMMISSIE : PROCES-VERBAAL
Zitting van 14 Maart 2024

GUNSTIG éénparig advies op voorwaarden van:

- kwaliteitsvollere en duurzame materialen voorzien, die de overkapping en de fietsenstalling een esthetischere aanblik zal verlenen ;
- de kantoor- en opslagcontainers verplaatsen naar het sterk gemengde gebied, bepaald door het BBP (*die voorzieningen zullen voor een beperkte duur van drie (3) jaar worden toegestaan door middel van een stedenbouwkundige vergunning*) ;
- een haag voorzien (bij voorkeur een inheemse soort) langs de afsluiting/het hekwerk dat op de rooilijn is geplaatst teneinde de hoogspanningscabine te verstoppen en het groene karakter, zichtbaar vanaf de openbare ruimte, te versterken.

INSTANTIES: GEMEENTEBESTUUR ANDERLECHT

SCHEPEN	Mvr. MÜLLER-HÜBSCH	
Stedenbouw	Dhr. BREYNE	
Milieu	Mvr. STAELS	
Secretaris	Mvr. VERSTRAETEN	

GEWESTELIJKE BESTUUR

Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie van de Stedenbouw	Dhr. AIAD	
Brussel Stedenbouw & Erfgoed Directie Monumenten en landschappen	Dhr. DESWAEF	
Leefmilieu Brussel	Dhr. MOENECLAY	